



RAHMENVERTRAG

Bauherrenseitiges Projektmanagement
- Bauherrenvertretung

Auswahl im selektiven Verfahren
Ausschreibungsprogramm



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

März 2022

Redaktionelle Bearbeitung
Luca Ramini

Gestaltung
blink design, Zürich

März 2020

Vorlage_Programm-Planerwahl-Architektur.dotx

M-System 203

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	3
A PROJEKTRAHMEN	4
Ausgangslage	4
Aufgabe	5
Ziele	7
Kosten	7
Termine	8
B Zugang zur Aufgabe	9
Auftraggeberin und Verfahren	10
C allgemeine Bestimmungen	10
Teilnahmeberechtigung	11
Geheimhaltungserklärung	11
Auswahlgremium	11
Entschädigung	12
Auftragserteilung	12
Termine Verfahren	13
Präqualifikation (1. Phase)	14
Zuschlag (2. Phase)	16
Benachrichtigung	17

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Das Amt für Hochbauten (AHB) ist die Bauherrenvertretung der Stadt Zürich in allen Projektierungs- und Bauphasen von städtischen Hochbauten. Es entwickelt, steuert und führt die Bauprojekte und es ist auch Treuhänder der Bauethik, der Baukultur und der Nachhaltigkeit im Bauen.

Die Aufgaben des AHB umfassen insbesondere:

- Übergeordnete Erarbeitung von baulichen Strategien, Konzepten, Normen und Standards (u.a. Nachhaltigkeitsstandards und Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft).
- Strategische Planungen und Machbarkeitsstudien, Zustandserfassung der Portfolios.
- Projektwettbewerbe und Studienaufträge, Wettbewerbe Kunst und Bau, Planerwahl-Verfahren und Unternehmersubmissionen.
- bauherrenseitiges Projektmanagement und Kostencontrolling in allen Phasen des Bauvorhabens.

Aufgrund der aktuellen Auftragslage, beabsichtigt das AHB das Projektmanagement als Teil der Bauherrenvertretung teilweise durch externe Fachfirmen ausüben zu lassen, im Sinne eines Überlaufgefässes. Die ersten Erfahrungen mit zwei externen Bauherrenvertretungen hat das AHB als Pilotprojekt bereits gesammelt. Die beteiligten Firmen sind für das Auswahlverfahren zugelassen.

Es ist vorgesehen, **maximal 3** Anbietende auszuwählen und diese parallel im Sinne eines Rahmenvertrags über **5 Jahre** zu beauftragen. Angefangene Projekte können bis und mit Bauabrechnung/ Garantiarbeiten betreut werden.

Die Bewerberinnen und Bewerber sollen in der Lage sein, das Projektmanagement als Teil der Bauherrenvertretung für alle Phasen eines städtischen Bauvorhabens anzubieten. Es handelt sich vorwiegend um Kleinprojekte (Erstellungskosten < 2 Mio.), dennoch können grössere Projekte nicht ausgeschlossen werden. Die Bauaufgaben haben zum Teil hohe Dringlichkeit. Somit müssen die Verantwortlichen fähig sein, nach der entsprechenden Einführung, kurzfristig mit der Projektsteuerung zu beginnen. Die zu erbringenden Leistungen erfordern grosse Selbständigkeit und eine kompetente und treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft im Bereich Projektmanagement im Namen der Stadt Zürich.

Aufgabe

Der Projektrahmen jedes Auftrags wird jeweils zu Beginn des Auftrags geklärt und definiert. Es handelt sich hauptsächlich um bauherrenseitige Leistungen im Bereich Projektmanagement für die Bauphase 31-33 Projektierung, 41 Ausschreibung und 51-53 Realisierung.

Am wichtigsten sind die Einhaltung der vereinbarten Projektziele, die erfolgreiche Führung des Projektteams und die reibungslose Abwicklung des Bauvorhabens innerhalb der Qualitäts- Kosten- und Terminvorgaben.

Die zu erbringenden Leistungen beinhalten insbesondere (Auflistung nicht abschliessend):

Umfeld

- Auftragsklärung und Auftragsvereinbarung mit der Eigentümerversammlung (z.B. Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaften Stadt Zürich usw.) bereinigen und finalisieren.
- Vertreten des AHB gegenüber Dritten im Kompetenzbereich Projektmanagement
- Zusammenarbeit mit Eigentümer-, Nutzervertretung und externen Partnern
- Sicherstellen der Projektkommunikation
- Sicherstellen der Koordination des Projektes mit Behörden, Ämtern und Weiteren
- Mitwirken bei politischen Geschäften (z.B. Gemeinderatskommissionen)
- Bei Bedarf Organisation von Informationsveranstaltungen

Organisieren und Leiten

- Bauherrenseitige Projektleitung in allen Phasen (Federführung)
- Führen und koordinieren der Leistungen und Zuteilen der Aufgaben im Projektteam im Dialog mit den verschiedenen Vertragspartnern.
- Projektsteuerung und -überwachung (Bauprojekt-Controlling) zwecks Einhaltung der formulierten Ziele (Qualität- Kosten – Termine)
- Qualitätssicherung, Nachführen des Risikomanagements

Inhaltliche Bearbeitung

- Anwendung folgender Applikationen: ELO (Schriftgutarchiv), Provis (Baubuchhaltung), städtischer Kreditorenworkflow
- Beraten Eigentümerversammlung
- Prüfen der Konzepte auf Plausibilität und Konsistenz
- Rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen

- Rechtzeitige Formulierung von Anträgen
- Einholen von Entscheiden (u.a. Projektänderungsmanagement)
- Projektspezifischer Austausch mit den AHB Fachstellen
- Einhalten der Ziele des nachhaltigen Bauens

Kosten/Finanzierung

- Kosten- und Risikoüberwachung mittels Trimester-Rapporten (Projektstatus und Finanzrapport),
- Plausibilisierung der Kostenermittlungen von den Planenden (Kostengrobschätzung, Kostenschätzung und Kostenvoranschlag),
- Führen des Rechnungswesens und der Finanzbuchhaltung
- Zusammenarbeit mit der städtischen Finanzkontrolle im Zusammenhang mit projektbegleitenden Prüfungen,
- Beantragen von baubezogenen Subventionsbeiträgen,
- Kreditabrechnungen erstellen und mit Finanzkontrolle besprechen

Termine

- Projektsteuerung und -überwachung (Bauprojekt-Controlling) zwecks Einhaltung der vereinbarten Meilensteine und Abnahme /Übergabetermine

Dokumentation

- Protokollieren von Sitzungen
- Sicherstellen der Projektdokumentationen bei den Phasenabschlüssen
- Einfordern der Schlusssdokumentation bei den Planenden
- Zusammenstellung der notwendigen Dokumente beim Projektabschluss

Garantie und Mängelwesen

- Mängelmanagement
- Begleitung der Garantiewerke innerhalb der Rügefristen

Die vorgesehene Projektorganisation für ein Standardprojekt wird in der Beilage 1 gemäss Managementhandbuch aufgezeigt.

Ziele

- Kompetente und selbstständige Projektführung im Namen des Amtes für Hochbauten
- Erhaltung der Baukultur durch architektonische Qualität
- Erreichung eines guten Preis-Leistungs-Verhältnis für unsere Bauten
- Projektspezifische Einhaltung Qualität, Kosten und Termine

Kosten

Das Kostenbudget für die bauherrenseitigen Projektmanagement-Aufgaben wird zu Beginn jedes neuen Auftrags definiert.

Es ist pro Rahmenvertragspartner voraussichtlich mit jährlich Fr. 200'000.- bis Fr. 8'000'000.- an Bausummen zu rechnen (Grössenordnung), welche sich auf mehrere Aufträge verteilen. Es besteht aber kein grundsätzlicher Anspruch auf ein bestimmtes Auftragsvolumen.

Zu offerieren in der zweiten Phase des Auswahlverfahren ist das bauherrenseitiges Projektmanagement für ein Musterprojekt von Fr. 2'000'000 Erstellungskosten. Für das Musterprojekt rechnen wir mit 560 Stunden Aufwand. Dieser Aufwand (Leistungsumfang gemäss Seiten 5 und 6) entspricht ungefähr 2/3 des Mandats der gesamten Bauherrenvertretung. Die restlichen 1/3 des Mandats werden vom AHB geleistet (Projektausschuss, Fachstellen und Begleitung). Die einmalige Einarbeitung in die städtische Organisation und Infrastruktur ist nicht in diesem Stundenbudget enthalten.

Zu offerieren ist der mittlere Stundenansatz (inklusive Nebenkosten, exkl. MwSt.) für die Leistungen, multipliziert mit 560 Std. Die Nebenkosten (Spesen usw.) sind im Stundenansatz einzurechnen.

Beispiel für Honorarofferte (exkl. MwSt.)

Stundenaufwand	Stundenansatz	Honorar
Vorgabe Musterprojekt	Zu offerieren	Total
560 Std.	XXX CHF	XXX CHF

Das Stundenbudget für das bauherrenseitige Projektmanagement gemäss Honorarkurve STRB. Nr. 1101/2014 multipliziert mit dem offerierten Stundenansatz ergibt das Honorar der einzelnen Aufträge.

Das Musterprojekt für die Honorarofferte gilt als konkretes Beispiel.

Termine

Die Termine sind abhängig vom Projektumfang. Es soll eine möglichst schlanke, schnelle und effiziente Projektabwicklung angestrebt werden. Die Aufträge können auch kurzfristig erfolgen. Die einzelnen Mandate erfolgen auf Abruf mit einer Vorlaufzeit von 1-3 Monaten und können mehrere Monate bis Jahre dauern.

Die Anbietenden nehmen den Projektrahmen (Kapitel A) mit ihrer Teilnahme am Verfahren zustimmend zur Kenntnis. Bei wesentlichen Abweichungen in der Beurteilung des Projektrahmens sind sie eingeladen, dies bei der Angebotsabgabe zu vermerken.

B ZUGANG ZUR AUFGABE



Herangehensweise / Durchführung bauherrenseitiges Projektmanagement

Die Leistungen im Bereich "Organisieren und Leiten" (Seite 5) bilden die Kernkompetenz vom bauherrenseitigen Projektmanagement.

Organisieren und Leiten

- Bauherrenseitige Projektleitung in allen Phasen (Federführung)
- Führen und koordinieren der Leistungen und Zuteilen der Aufgaben im Projektteam im Dialog mit den verschiedenen Vertragspartnern.
- Projektsteuerung und -überwachung (Bauprojekt-Controlling) zwecks Einhaltung der formulierten Ziele (Qualität – Kosten – Termine)
- Qualitätssicherung, Nachführen des Risikomanagements

In der zweiten Phase des Auswahlverfahrens haben die Präqualifizierten anhand eines spezifisches Projekts aus ihren eingereichten Referenzen, auf maximal zwei A4 Seiten einseitig bedruckt, zu erläutern wie sie diese Leistungen konkret erbracht haben.

C ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen Anbietenden zur Einreichung einer Bewerbung für einen Rahmenvertrag über maximal 5 Jahre Laufzeit für das Projektmanagement im Rahmen der Bauherrenvertretung und Steuerung von Hochbauprojekten der Stadt Zürich ein.

Das Verfahren richtet sich nach der aktuellen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie nach der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO). Es werden Firmen gesucht, die in der Lage sind, das Projektmanagement im Rahmen der Bauherrenvertretung für alle Phasen eines städtischen Bauvorhabens effizient und kompetent anzubieten.

Aufgrund der Präqualifikation mit der Selbstdeklaration (selektives Verfahren 1. Phase) werden maximal 6 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, zur Einreichung eines Angebots eingeladen (2. Phase). Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch ein spezifisches Auswahlgremium des Amts für Hochbauten. Es ist vorgesehen, maximal 3 Firmen auszuwählen, mit welchen ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden soll.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits den Bewerbenden als erste Orientierung über die anstehenden Aufgaben und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren. Die Bewerbenden sollen aufgrund dieser Unterlagen den Entscheid fällen können, ob und gegebenenfalls in welcher Zusammensetzung sie am selektiven Verfahren teilnehmen wollen.

Allgemeine Informationen zu Planerwahlverfahren des Amts für Hochbauten finden Sie unter:

www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich

Amt für Hochbauten

Teilnahmeberechtigung

Gesucht werden Firmen, die aus einer Hand die bauherrenseitige Projektsteuerung in Bezug auf Qualität, Kosten und Termine für städtische Bauprojekte anbieten können.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Bauherrenvertretung, mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Geheimhaltungserklärung

Im Rahmen des bauherrenseitigen Projektmanagements erhalten die Rahmenvertragspartner Zugang zu vertraulichen stadtinternen Informationen. Aus diesem Grund ist für jede Mitarbeiterin/ Mitarbeiter eine Geheimhaltungserklärung nach erteiltem Zuschlag zu unterzeichnen.

Auswahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch ein spezifisches Auswahlgremium vom Amt für Hochbauten beurteilt und bewertet.

Das Auswahlgremium setzt sich in diesem Fall so zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Zwei Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus dem Bereich Bauausführung mit Erfahrung im Umgang mit externem Projektmanagement im Rahmen der Bauherrenvertretung.
- 2-3 weitere Fachpersonen mit Erfahrung im Umgang mit externem Projektmanagement im Rahmen der Bauherrenvertretung.

Die Vorprüfung erfolgt mit den Expertinnen und Experten aus den internen AHB Fachstellen.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt.

Um den Entscheid des Auswahlgremiums für die Vergabe von Bauherrenleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst das Amt für Hochbauten einen kurzen Bericht, der eine Begründung des Zuschlags beinhaltet.

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt beim Amt für Hochbauten. In den einzelnen Projekten sind, unter anderen, folgenden Leistungen zu erbringen:

- bauherrenseitiges Projektmanagement in alle Phasen (31 bis 53)
- Führung und Koordination des Projektteams
- Projektsteuerung zwecks Einhaltung der formulierten Ziele (Qualität, Kosten, Termine)

Der Projektrahmen wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert und mit einer Abrufbestellung, basierend auf dem Rahmenvertrag, ausgelöst. Je nach Bedarf und Grösse der Projekte kann auf einzelne Leistungen verzichtet werden.

Honorarkonditionen

Das Stundenbudget für das bauherrenseitige Projektmanagement gemäss Honorarkurve STRB. Nr. 1101/2014 multipliziert mit dem offerierten Stundenansatz ergibt das Honorar der einzelnen Aufträge.

Der offerierte Stundensatz bleibt für die Gesamtdauer des Rahmenvertrags gleich.

Termine Verfahren

1. Phase: Präqualifikation

Submissionsinserat	4. März 2022
Bezug Unterlagen	Unter https://www.simap.ch
Eingabetermin (Papier+ Digital)	29. März 2022, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich bis 25. April 2022

2. Phase: Zuschlag

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 3. Mai 2022
Eingabetermin (Papier+ Digital)	voraussichtlich 13. Juni 2022, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Gespräch	voraussichtlich 28. Juni 2022
Benachrichtigung	Voraussichtlich nach den ZH Sommerferien

Abgabeadressen

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,
Büro 205, Empfang, 2. Stock, 8001 Zürich

Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Der Umschlag ist mit der Aufschrift:

«RV bauherrenseitiges Projektmanagement» zu versehen.

Abgabe digital

Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich als PDF in einer komprimierten ZIP-Dateiformat, klar beschriftet, unter folgendem Link hochzuladen:

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/AUwtiBluiYdkUkR>

**Alle Unterlagen sind in Papierform und digital einzureichen.
Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.**

Präqualifikation (1. Phase)

Eignungskriterien

- Kompetenz im Bereich bauherrenseitiges Projektmanagement
(Grundlage Referenzobjekte)
3 abgeschlossen Hochbau-Projekte aus den letzten 5 Jahren, bei welchen das bauherrenseitige Projektmanagement über alle Phasen (Projektierung, Ausschreibung, Realisierung) erbracht wurde. Die Referenzobjekte sollen ein möglichst breites Spektrum von Projekten mit privaten und/ oder öffentlichen Auftraggebern aufzeigen.
- Referenzauskunft
(Grundlage Selbstdeklaration)
Das AHB sieht vor die genannten Auskunftspersonen (Bauherrschaft) gemäss Selbstdeklaration anzufragen und die Rückmeldungen nach folgenden Kriterien zu beurteilen:
 - Bauherrenseitige Führung und Projektsteuerung in allen Phasen
 - Einhaltung und Controlling Qualität/Kosten/Termine
- Organisatorische Eignung
(Grundlage Selbstdeklaration und beruflicher Lebenslauf der Schlüsselperson)
 - Nachweis der Leistungserbringung der Bauherrenvertretung in allen Phasen
 - Fachkompetenz und Erfahrung Schlüsselpersonen

Einzureichende Unterlagen 1. Phase

- Selbstdeklaration (das abgegebene Formular ist zu verwenden und kann handschriftlich ausgefüllt werden)
- Beruflicher Lebenslauf Schlüsselperson auf einem A4-Blatt
- 3 Referenzobjekte, gemäss den oben genannten Kriterien, ausführlich dokumentiert auf maximal drei A4-Blätter, einseitig bedruckt abzugeben

Hinweise

- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die hauptsächlich von der angegebenen Schlüsselperson oder dessen Stellvertretung bearbeitet wurden.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A4-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.
- Pro Schlüsselperson ist ein aussagekräftiger beruflicher Lebenslauf auf einem A4-Blatt (keine Vorlage) mit Bezug auf Ausbildung und Erfahrung einzureichen.
- Es wird eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.
- Das abgegebene Formular "Selbstdeklaration" ist zu verwenden. Es sollte möglichst keine ARGE gebildet werden.
- Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A4-Blättern übereinstimmen.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertungen miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe 1.Phase

- Ausschreibungsprogramm
- Projektorganisation Standardprojekt (Beilage 01)
- Formular „Selbstdeklaration“ (Beilage 02)

Zuschlag (2. Phase)

Die Auswahl (aus den Teilnehmenden) der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Firmen wird aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien getroffen.

Zuschlagskriterien

- Zugang zur Aufgabe
Der gewählte Zugang zur Aufgabe wird nach folgendem Kriterium bewertet:
 - Herangehensweise und Qualität des Zugangs zur Aufgabe
- Persönliches Gespräch
Das Amt für Hochbauten sieht vor, mit den Teilnehmenden der 2. Phase (Schlüsselperson und Stv. gemäss Selbstdeklaration), ein persönliches Gespräch zu führen. Bei der Gelegenheit werden sowohl der Zugang zur Aufgabe als auch weitere Themen diskutiert. Das Gespräch wird nach folgenden Kriterien bewertet:
 - Aussagen und Erläuterung zu den gestellten Fragen
 - Auftrittskompetenz und Kommunikation
- Honorarofferte
 - Vergleich Honorarofferte

Das Auswahlgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

Einzureichende Unterlagen 2. Phase

- Zugang zur Aufgabe maximal zwei A4 Blätter, einseitig bedruckt (der Name der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken).
- Honorarberechnung gemäss Vorlage, unterschrieben.
Hinweis: der vorgeschlagene Stundensatz bleibt für alle Aufträge unverändert.

Unterlagen Ausgabe 2. Phase

- Ausschreibungsbeschreibung
- Vorlage Dienstleistungsvertrag (Beilage 01)
- Vorlage Honorarofferte (Beilage 02)

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation ein Schreiben mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle sechs teilnehmenden Teams ein Schreiben mit der Zu- oder Absage. Zudem wird ihnen auch ein kurzer Bericht vom Auswahlgremiums zugestellt.